



Получена: 17.02.2020 г.

Приета: 19.03.2020 г.

ПОТЕНЦИАЛ НА СЪЩЕСТВУВАЩИЯ СГРАДЕН ФОНД ЗА СЪЗДАВАНЕ НА АДАПТИРАНА ЖИЛИЩНА СРЕДА ЗА ВЪЗРАСТНИ

Г. Георгиев¹

Ключови думи: достъпни жилища, адаптирана жилищна среда, остаряване в контекст

РЕЗЮМЕ

Съвременната тенденция на застаряване на населението в глобален мащаб, ведно с ниската раждаемост, значително променят структурата на обществото и на пространствената среда. В интерес на обществото е да се търсят начини за удължаване на активния живот на възрастните хора. Основна роля в това отношение има подходящата организация на средата за обитаване. Концепцията „остаряване в контекст“ придобива все по-голяма популярност. Промяната във възрастовата структура на обществата означава и промяна в пространствената организация на средата за обитаване, тъй като градът и жилището трябва да отговарят на променените нужди на хората. Поради ускоряващия се ръст на застаряващото население жилищната архитектура за възрастни хора придобива изключително значение в световен мащаб. Статията разглежда тенденциите във формирането на жилищната среда за възрастни хора и някои аспекти за нейното развитие в специфичните условия на България на основа на проучване на експертна група под ръководството на автора.

Въведение

Редица автори от последните десетилетия [1] посочват, че форсираната индустриализация и глобализация на масовото производство на стоки, в съчетание със съпътстващата интензивна урбанизация, водят до краткосрочни икономически ползи, но в

¹ Георги Георгиев, проф. д-р арх., Департамент „Архитектура, НБУ, бул. „Монтевидео“ № 21, 1618 София, e-mail: gngeorgiev@nbu.bg

същото време създават икономическа и социална неустойчивост на обществата в дългосрочна перспектива. В условията на ограничени и намаляващи ресурси и свързаните с човешката дейност промени в климата, се появява спешна необходимост от нови политики, ограничаващи икономическия растеж и успоредно с това промени в градското и жилищното развитие. Такива политики са в голяма степен противоположни на глобалното развитие през последните няколко десетилетия.

Локализацията е един от основните принципи за преход от икономически растеж към икономика без растеж. Необходимостта от деглобализация води до фокусиране върху местното ниво, свързано с изграждане на устойчива локална икономика, развита в пространствените граници на местните общности. Кръговата икономика (circular economy) – жизнеспособната местна икономика – ще се развива в ограничени пространствени общности. Локализацията ще повлияе положително и върху населените места, като върне на хората забравените ценности от миналото – преоткритите местни общности. Този традиционен модел на структуриране на средата за обитаване се отличава с човешки си мащаб, което означава, че хората лесно могат да се идентифицират в своите общности и да развият силно чувство за място. При кръговата икономика жилищата – най-важният компонент на средата за обитаване – ще претърпят сериозна еволюция в посока завръщане към традицията. Големите масови жилищни структури, характерни за урбанистичното развитие в последните десетилетия, ще бъдат изместени от по-удобни, по-ефективни и по-устойчиви жилищни модели, които използват пространството и енергийните ресурси по-ефективно. В локализиращата се икономика без растеж архитектурата на жилищата допълнително ще допринася за засиленото чувство за общност и идентичност, формирани от съвместно участие на обитателите в местната икономика.

Освен изчерпването на природните ресурси, друг основен проблем изисква спешни действия – застаряването на световното население и свързаната с това необходимост от промяна в жизнения стереотип на човека. Глобалните демографски тенденции се отразяват неизбежно върху характера на икономиката, както и на средата за обитаване. Създаването на пространствена среда, адаптирана към конкретните нужди на обитателите с променяща се възрастова структура, създаваща условия за удължаване на жизнената активност на възрастните хора, ще доведе до конкретни промени и преструктуриране на пространствените модели. Това следва да се реализира на равнището на населеното място, а също и на жилищното ниво и съответстващите му общности по местообитаване.

1. Влияние на възрастовата структура на обитателите върху развитието на града и жилището

Развитите страни в Европа, Северна Америка и др. са изправени пред безпрецедентни демографски промени. Застаряването на населението, дължащо се на постоянно повишаващия се стандарт на живот, заедно с тенденцията на ниска раждаемост, променят демографската структура на населените места. Наблюдава се тенденция на свиване на населението в трудоспособна възраст, съчетано с нарастващ брой на хората в пенсионна възраст. По прогноза на доклад на Европейската комисия от 2015 до 2060 г. около половината от европейците ще навършат пенсионна възраст при сегашните ѝ нива [2]. За да се постигне устойчиво икономическо състояние, а също и за да се осмисли животът на увеличаващото се възрастно население, трябва да се удължи активният живот на хората – да се намерят начини за запазване на тяхното добро здраве и работоспособност, колкото е възможно по-дълго.

Създаването на подходяща пространствена среда е основно средство в тази посока. Концепцията за „остаряване в контекст“ („ageing in place“) придобива все по-голяма популярност [3]. Демографската промяна оказва силно влияние върху преструктурирането на населените места, тъй като градското и жилищното пространство трябва да отговарят на променящите се нужди на хората. Доклад на Европейската комисия от 2014 г. подчертава, че „застаряването на населението е едно от най-важните явления, влияещи на политическите решения в многоаспектния контекст на социалната сфера, трудовия пазар и икономическите трансформации“ [4].

Дълги години икономическият растеж в световен мащаб е основна цел, като резултат наблюдаваме унищожени местни общности, нарушени условия на живот и липса на „усещане за място“. Засилената урбанизация създава все по-нарастваща неадекватност на средата за обитаване по отношение на заобикалящата ни природа. В някои случаи екосистемите външно функционират стабилно и привидно се справят с нарастващото напрежение. Въпреки това, според Walker и Salt внезапна експлозия на такава екосистема, която необратимо се свива със загуба на устойчивост, може да бъде само въпрос на време [5]. Масовото разрастване на жилищното строителство в крайградските райони на големите градове по света през последните десетилетия е практика без бъдеще в променящите се икономически реалности.

Съществува перспектива стареещото население като явление да се трансформира от проблем във възможност. Доказано е, че активните възрастни хора имат по-голямо удовлетворение от живота. Остаряващото население може да подпомогне икономиката чрез преосмисляне на нейните принципи – т.нар. „сребърна икономика“. Активните възрастни хора могат да се разглеждат не като тежест, а като ресурс за обществото и икономиката, стига да им се създаде подходяща пространствена среда за живот. Адаптираната среда за обитаване е от решаващо значение за качествен живот на възрастните хора, изразяващ се в продължителна работоспособност, добро здраве, добро финансово състояние и устойчиви семейни връзки.

Достъпната, адаптирана жилищна среда за хората от третата възраст е съществена част от развитието на интегрален подход към остаряването. Световната здравна организация (СЗО) е создала рамка за оценка на пригодността на средата за възрастни на един град. Заедно с организацията на приобщаващи обществени пространства, обществените услуги, улеснената мобилност, жилището играе важна роля в адаптирането на средата към нуждите им, като ключови елементи се явяват местоположението и техническата и пространствената пригодност на жилищата. Архитектурата на жилището следва да насърчава социалното включване, взаимодействието между поколенията, достъпността, гъвкавостта и адаптивността.

Поради увеличаването на дела на застаряващото население в целия развит свят нараства търсенето на жилища за възрастни хора. Изключително важно значение придобива създаването и реализирането на адекватна архитектурна концепция при създаване на жилища за възрастни хора, като основен компонент на пълноценната среда за обитаване и оптимизиране на ресурсите на застаряващото население. Адаптираната жилищна среда е нещо повече от осигуряване на здравословни и безопасни условия на живот за възрастните. Тя е отправна точка за изграждане на местни общности. Достъпното, адаптирано жилище играе все по-важна роля в ангажираността на възрастните хора към социалния и икономическия живот, то помага на хората да останат социално активни в продълг период от живота си [6]. Според Европейска федерация за обитаване три главни приоритета следва да бъдат разгледани при проектиране на жилищата за възрастни: физическа достъпност, здравословна среда, достъпна цена [7].

2. Еволюция на селищната среда в България в прехода от централизирано планиране към пазарна икономика

Форсираната индустриализация и свързаната с нея урбанизация в България след 1944 г. довежда до масовото разпространение на индустриалното жилищно строителство (основно в периода 1970 – 1990 г.), което реструктурира големите градове в България. Физическата структура на жилищната среда в големите градове (жилищните комплекси) намира своята идеологическа основа в урбанистичната концепция на модерното движение в архитектурата на XX век (фиг. 1).



Фиг. 1. Жилищен комплекс „Люлин“, София. Източник: архив на автора

Два основни фактора обуславят развитието на жилищната среда в българските градове в периода 1970 – 1990 г.:

- 1) концептуалната и политическа доктрина за трансформацията (също пространствена) на старото капиталистическо общество и изграждането на ново, некласово общество, свързано със сериозни промени в социално-икономическия сектор, индустриализация, прегрупиране на населението, създаване на нова култура и нови градове;
- 2) модернистичният монофункционален урбанистичен подход, съчетан с централизиран начин на планиране на икономическите дейности и демографски процеси (фиг. 2 и 3).



Фиг. 2. Ранна едропанелна жилищна сграда в строеж – жк „Момкова махала“, София, 1962 г. Източник: архив на автора



Фиг. 3. Съвременен изглед от едропанелна жилищна сграда от 70-те години на XX век – гр.София. Източник: архив на автора

В широкоизвестната урбанистична концепция на Атинската харта, градът е разделен на монофункционални зони, а жилищните квартали се планират в йерархичен ред и взаимна връзка с различните подсистеми – транспорт, обществени услуги, зелена система. Всяко ниво на структурна организация на жизнената среда – жилищна група, микрорайон, жилищен район, съответства на ниво на обществено обслужване – ежедневно, периодично, епизодично – свързани със съответните нива на инфраструктура, обществен транспорт, отдиш и пр. Урбанистичната доктрина на Атинската харта намира практическото си приложение предимно в големите български градове, докато много от по-малките градове и селата запазват традиционната си структура, като показват невъзприемчивост към стерилната и механична доктрина на модерната архитектура. Индустриализацията, последвана от принудителна трудова миграция, създава голям приток на хора в големите български градове. Появява се спешна необходимост от бързо изграждане на мащабни жилищни структури, състоящи се от многоетажни жилищни сгради – „жилищни комплекси“. Използваните технологии за индустриално строителство, предимно едропанелни, формират жилището като „сериен заводски продукт, предназначен за анонимен потребител – за хора със стандартизиран социален, икономически и културен статус“ [8].

Парадоксално, отричайки механизма на пазарната икономика като основен двигател за задоволяване на материалните нужди на хората, централно планираната непазарна икономика от социалистически тип удовлетворява основната човешка потребност от жилище чрез анонимен индустриален продукт, следвайки глоболизиращия се капитализъм от втората половина на 20-те години на XX век [9]. Веднъж активирана, машината за индустриализирано строителство се нуждае от нови и нови терени за жилищно застрояване „на зелено“ – на територии извън съществуващите граници на градовете. Технологиите за промишлено жилищно строителство са едромасштабни, тромави – неподходящи за използване в традиционна градска среда. Те я игнорират, унищожавайки я физически. През този период големите градове се разширяват значително за сметка на земеделски земи.

Проблемите на жилищната среда, наследени от периода на централизираната планова икономика, допълнително се изострят през преходния период след 1990. Общите статистически данни за наличния жилищен фонд към настоящия момент показват, че България разполага с достатъчен брой жилища. Стойността на средния индикатор „брой на жилища на 1000 души (над 500/1000) извежда страната пред развитите европейски икономики (420/1000). Териториалното разположение на този жилищен фонд, обаче, е несъвместимо със заетостта – в резултат на това всяко седмо жилище е необитаемо, над 170 000 жилища са пренаселени и над 50000 жилища са гъсто населени [8]. Състоянието на съществуващите български жилища е критично поради лошото качество на строителството и по-специално поради хроничната липса на адекватна система за управление и поддръжка на жилищата. Делът на жилищата, обитавани от собственици, е огромен – повече от 98%. Жилищните сгради в България имат изключително ниска енергийна ефективност. Основният извод е, че България не се нуждае от масово ново жилищно строителство, а от обновяване и модернизиране на съществуващия жилищен фонд, за да отговаря на реалните нужди, съчетани с реструктуриране на собствеността върху съществуващите жилища.

Натрупаните проблеми изискват постоянна и синхронизирана политика, насочена към хармонизиране на жилищната среда в социално, психологическо, културно и икономическо отношение. Като цяло е необходимо да се преодолее отчуждението на жителите от тяхната среда. Необходимо е да се създаде усещане за стабилност и сигурност за обитателите. Самоидентификацията на жителите с тяхната среда във всички аспекти – от културно-психологически до правно-икономически, ще ги мотивира творчески. Също

така е необходимо създаване и стимулиране на активността на съседски общности по местоживеене, с общ социален живот и тяхното включване в процесите на изграждане, обновяване и поддържане на жизнената среда. Въпрос от ключово значение за балансираното развитие на жилищния сектор е да се предприемат мерки за премахване на изключително големите дисбаланси в структурата на собственост на българските жилища. Рекордният дял на жилищата, обитавани от собствениците им, възпрепятства мобилността на работната сила и също така пречи на спешната нужда от реконструкция на съществуващите апартаментни жилищни сгради в големите градове [8]. Въпреки че в България не съществуват статистически наблюдения за жилищата, обитавани от собственици в третата възраст, експертни оценки сочат, че техният дял е над 35%. Този висок дял на собственост допълнително усложнява поддръжката и реконструкцията на жилищния фонд, както и затруднява обитаването му от страна на възрастните собственици.

3. Възможности за развитие на селищата и жилищната среда в България в контекста на променящата се възрастова структура на обитателите

С цел изследване на потенциала на населените места и жилищните зони в България за адаптиране към нуждите на възрастните хора в рамките на проект „Политики за намаляване на социалното изключване на възрастните хора в България“ се осъществява проучване под ръководството на автора. Обект на приоритетен интерес за целите на изследването е жилищният фонд, както и някои специфични типове обществени сгради, намиращи се на територията на големите градове и сателитните им селища, както и курортните структури. Съществуващият сграден фонд беше анализиран от гледна точка на:

- 1) възможности за промяна на собствеността на обектите;
- 2) възможности за осъществяване на структурни и функционални промени на сградите с оглед на съответствието на нуждите на възрастните хора;
- 3) наличие на адекватен социален и пространствен контекст и възможности за подобряването му;
- 4) наличие на инфраструктурна съоръженост на средата и възможности за нейното подобряване.

Проучването се основава основно на обобщаване на информация от съществуващи източници – събиране и анализ на статистически данни, данни от кадастъра и градоустройствени планове, данни от аерофотоснимки (Google), а така също и от собствена информация, събирана на терен.

Бяха събрани и анализирани следните специфични статистически данни:

- а) динамиката на възрастовата структура на населението и прогнозата за очакваните тенденции;
- б) пространствената локализация и капацитета на хотели и къщи за гости в летните и зимните курорти и средногодишната им заетост;
- в) динамиката и пространствената локализация на новопостроените жилища в летните и зимните курорти;
- г) капацитетът, структурата на собствеността и териториалното разположение на съществуващите домове за възрастни хора;
- е) структурата на наличните празни жилища около в зоната на по-големите градове (в определени изохрони на достъпност);
- ж) структурата, локализацията и количеството на изоставени училищни сгради.

В допълнение към събраната информация от статистически източници бяха събрани и анализирани допълнителни данни от Националния кадастър, градоустройствени планове и въздушни снимки. И накрая, допълнителна информация беше събрана чрез теренна работа: посещения на място в съществуващи домове за възрастни хора; посещения на място в проблемни хотели и къщи за гости (недовършени, незаети и т.н.) и курортни райони и селища; посещения на място в изоставени училищни сгради (фиг. 4 ÷ 6).



Фиг. 4. Фрагмент от необитаем жилищен комплекс „Сагре Диет“ на черноморското крайбрежие, гр. Балчик. Източник: архив на автора



Фиг. 5. Необитаема хотелска сграда, северно от гр. Балчик. Източник: архив на автора



Фиг. 6. Изоставена училищна сграда в околностите на гр. Шумен.

Източник: архив на автора

В изследването бяха направени следните основни изводи от обработката на събраните данни:

1) поради засилващите се темпове на застаряване на българското население и липсата на адекватна среда за живот на възрастните хора в България има спешна нужда от прилагане на координирани действия за справяне с проблема;

2) структурата, разпределението и наличието на съществуващия сграден фонд в България създава благоприятни предпоставки за развитие на подходяща жизнена среда за възрастни хора, при условие, че се въведат подходящи публични политики (комбинирани с наличие на адекватно финансиране).

Заклучение

С цел подпомагане на развитието на селищна и жилищна среда, адаптирана за възрастни хора в подкрепа на практиките за устойчиво развитие на населените места в България е необходимо:

- Формулиране на дългосрочни цели на национална жилищна политика по отношение на възрастните хора като част от актуализацията на Националната жилищна стратегия, приета от правителството на Република България през 2004 г.

- Актуализираната национална жилищна стратегия следва да бъде съпроводена от разгърнатата нормативна база за жилищна политика и проектиране на жилища, включително регламенти за достъпно жилище и жилища за възрастни хора в различните им разновидности.
- Нормативната база, касаеща жилищната политика, трябва да предвижда разпоредби за създаване на социални наемни жилища, включително такива за възрастни хора.
- Осъществяване на подробно общонационално проучване за детайлно идентифициране на съществуващите резерви от неизползван сграден фонд (жилища, къщи за гости и хотелски сгради, неизползвани училищни сгради) за нуждите на възрастните хора.
- Създаване на държавен финансов механизъм (Гаранционен фонд), за подпомагане на реструктурирането на огромния наличен неизползван жилищен фонд за нуждите на възрастните хора.
- Въвеждане на данъчни стимули за физически лица и фирми, насърчаващи инвестиции в създаване и развитие на жилищна среда за възрастни хора.
- Създаване на план във времето за използване на съществуващите резерви под формата на реконструкция на неизползвания сграден фонд в различните му форми/собственост (изоставени къщи, училища в села, незаети новопостроени жилищни и хотелски сгради в зимни/летни курорти).

Благодарности

Настоящата публикация е направена на основа на проект по договор ДКОСТ01/20, сключен между НБУ и Фонд „Научни изследвания“.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Meadows, D. H., et al.* The Limits to Growth – A Report to The Club of Rome, project on the predicament of mankind. Universe Books. 1972, ISBN: 978-0876639016.
2. https://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2015/pdf/ee3_en.pdf, посетен на 4.01.2020.
3. *Mestheneos, E.* Ageing in Place in the European Union. // *Global Ageing*, 2011, vol. 7, 2:17-23.
4. https://ec.europa.eu/research/social-sciences/pdf/policy_reviews/kina26426enc.pdf, посетен на 4.01.2020.
5. *Walker, B., Salt, D.* Resilience Thinking – Sustaining Ecosystems and People in a Changing World. Island Press, 2006, ISBN: 978-1597260930.
6. *Demirkan, H.* Housing for the aging population. // *European Review of Aging and Physical Activity*, 2017, vol.4, 1:33-38.
7. https://www.ef-l.eu/assets/COMPETITION-BRIEF_FINAL.pdf, посетен на 4.01.2020.
8. *Georgiev, G.* Housing policy in Bulgaria – Recent history, current projects and future trends. Lap Lambert Academic Publishing, 2017, ISBN: 978-3330330405.
9. *Toffler, A.* The Third Wave. Bantam Books, 1984, ISBN: 978-0553246988.

AGE-FRIENDLY LIVING ENVIRONMENT

G. Georgiev¹

Keywords: *accessible housing, age-friendly environment, ageing in place*

ABSTRACT

Ageing population, together with low birth rates, are significantly modifying the society structure. There is a dramatic shrink of working age population combined with a growing retired population. The societies are looking for a way to keep ageing people staying healthy and remain active as longer as possible. In order to achieve sustainable economic status, the people's active life will need to be extended. This can be made by creating an environment where becoming old does not necessarily mean being dependent on others. The concept of "ageing in place" is getting popularity more and more. The demographic change will strongly influence change of human settlements, as urban and housing space must fit to changed people's needs.

The paper is focused on housing architecture for elderly. Due to the accelerating growth of ageing population such task is gaining utmost importance worldwide. Prospective trends in development of manmade environment for elderly people and their relevance to the Bulgarian situation are considered. The paper outlines the results from a research in regard to specific problems and opportunities for developing age-friendly housing in Bulgaria.

¹ Georgi Georgiev, Prof. Dr. Arch., Dept. "Architecture", NBU, 21 Montevideo Blvd., Sofia 1618, e-mail: gngeorgiev@nbu.bg